

SUADIYE II – ÖZAK APT.

GENEL ÖZELLİKLER

- 1) GENEL TANIM
- 2) İNŞAAT SİSTEMİ
- 3) ALT YAPI
- 4) İÇ – DIŞ DUVARLAR
- 5) DIŞ CEPHE KAPLAMALARI
- 6) ÇATI
- 7) BİNA GİRİŞİ
- 8) DÖŞEME KAPLAMALARI
- 9) DUVAR KAPLAMALARI
- 10) TAVAN KAPLAMALARI
- 11) PENCERELER
- 12) KAPI DOĞRAMALARI
- 13) MUTFAKLAR
- 14) BANYOLAR
- 15) DOLAPLAR
- 16) ASANSÖR
- 17) ISITMA SİSTEMİ VE SOĞUTMA SİSTEMİ
- 18) SIHHİ TESİSAT
- 19) PİS SU TESİSATI
- 20) ELEKTRİK TESİSAT SİSTEMİ
- 21) TV VE TELEFON
- 22) YANGINDAN KORUNMA VE OTOMASYON SİSTEMİ

- 23) ÇEVRE TANZİMİ
- 24) KAPALI OTOPARK
- 25) BODRUM VE DEPOLAR

1) GENEL TANIM:

Müteahhit Türk Deprem Yönetmeliği'ne uygun olarak konusunda uzman kuruluşlara hazırlatacağı mimari, statik, elektrik, mekanik ve altyapı projelerini arsa sahiplerinin de görüşleri doğrultusunda hazırlatacak ve inşaatı bu projelere uygun olarak yapacaktır. Projelendirme safhasında arazide geoteknik zemin etüdü yapılarak bir rapor hazırlanacak ve bu rapor uzman bir kuruluşun denetiminden geçecektir. Raporda belirtilen hususlara uygulamada mutlaka uyulacak, gerekli olması halinde raporda önerilen zemin iyileştirilmesi yöntemleri de kullanılacaktır.

2) İNŞAAT SİSTEMİ:

Şu anda geçerli olan deprem yönetmeliğine uygun radye temelli, betonarme karkas olarak projelendirilip, imal edilecektir. Temel derinliği yeterli ölçüde kazıldıktan sonra, üzerine 15 cm blokaj serilip sıkıştırılacak ve üzerine 10 cm kalınlığında grobeton atılacaktır. Statik projede belirtilen ve bu hesaba göre BS-30 hazır beton kullanılacak ve ST III SİSMİK (DEPREME DAYANIKLI NİTELİKLİ) nervürlü demir ile yapılacaktır. Ayrıca betonun sulanmasında son derece hassasiyet gösterilecektir. Temel, bodrum katları ve perdeleri su basman kotuna kadar su yalıtım izolasyonu yapılacaktır (Zeminden gelecek sulara karşı, temel betonu ve zemin altındaki perde duvar betonları geçirimsizlik sağlayan katkı malzemesiyle dökülecektir. Ek olarak bina bodrum perdelerinde sürme negatif su izolasyonu yapılacaktır.)

Düşeyde drenaj hattından zemin yüzeyine kadar su geçirgenliğini sağlayacak şekilde mıcır ile dolgu yapılacak ve toprağa gelen yüzeye de örgülü geotekstil keçe konulacaktır. Betonarme betonu dökülmeden önce yatay ve düşey kalıplar vakumla ve havalı kompresörle temizlenecek, hiç bir imalat ve organik atık kalmayacaktır. Kalıplar vibratör etkisine dayanacak şekilde ve betonu sızdırmayacak şekilde yapılacaktır. Tesisat deliklerinin yerleri (havalandırma, baca, su, kalorifer, elektrik vb.) için projede belirtilen yerlerde betonarme, demirsiz ve kenarları demir takviyeli olarak yapılacaktır. Demirler kalıplara yerleştirilirken hasır kolon ve kirişlerde plastik pas payı takozları kullanılacaktır.

Dökülen betonlardan numuneler alınıp bu numuneler 3 günlük, 7 günlük, 14 günlük, 21 günlük ve 28 günlük olarak Bayındırlık Bakanlığı'nın yetkilendirdiği mercilerde ve Kadıköy Belediyesi tarafından basınç testine tabi tutulacaktır. Betonarmede kullanılacak demir numuneler alınıp Bayındırlık Bakanlığı'nın yetkilendirdiği mercilerde çekme, akma ve mukavemet testi yaptırılacaktır.

Betonarme projesi C30 betona göre hazırlanacaktır. Betonlarda mukavemeti azaltıcı hiçbir katkı malzemesi kullanılmayacaktır. Zemin sularıyla binaların çevrelerindeki yağmur sularını toplamak için bina kapalı otopark çevre ve girişlerine kurulacak drenaj sistemi yağmur kanalına bağlanacak kapalı garaj girişlerinde ve gerekli yerlerde yağmur suyunun toplanabileceği eğimli ve alçakta kalan ızgaralar yapılacaktır.

3) ALT YAPI:

Yol ve otopark işleri, atık su, içme suyu, telefon, televizyon, elektrik ve doğalgaz ile ilgili makamların teknik şartnamesine uygun ve onaylı mimari projeye göre yerinde uygulanacaktır. Otopark içerisindeki yağmur ve atık sular, kot kurtaran yerlerde direkt kanala bağlanacak, kotun kurtarmadığı yerlerde uygun bir yere kuyu yapılarak, buradan otomatik pompalı motorla (yedekli) kanalizasyona verilecektir.

4) İÇ-DIŞ DUVARLAR:

Dış duvarlar 15 cm lik duvar sistemi olan NUH veya YTONG marka gazbeton olarak örülecektir. İnşaat sisteminin özelliğine uygun olacak şekilde dış cepheler çimento harçlı (harca kireç karıştırılmadan) olarak sıvanacak ve dansitesi yüksek karbonlu taşıyıcı ısı yalıtımı köpükleri ile mantolama yapılacaktır. İç mekan duvarlarında (ıslak hacimler hariç) alçı sıva üzerine saten alçı yapılacak ve su bazlı saten boya ile boyanacaktır. Bitişik komşu daire duvar aralarında ses yalıtımı (taşıyıcı) uygulaması yapılacaktır.

5) DIŞ CEPHE KAPLAMALARI:

Dış cephe mimari projesi taraflarca birlikte karar verilip projelendirilecektir. Dış cephede kompozit paneller ile bir tasarım yapılacaktır. Mantolama sadece arka cephe ve kör cephede uygulanabilecektir.

6) ÇATI:

Çatı çelik konstrüksiyon olarak imal edilecektir. Çelik konstrüksiyon kumlama yapılıp epoksi astar üzeri 2 kat epoksi boya ile boyanacaktır.

Çelik konstrüksiyon üzerine, ısı ve su yalıtımı yapılarak bunun üzerine BRASS marka kaplama yapılacaktır.

Çatı derelerinde ve baca + sıva diplerinde polyster dere kullanılacaktır.

7) BİNA GİRİŞİ:

Proje netleştikten sonra mimarlarımızın tasarlayacağı özel kesim mermerler ve granitlerden oluşan otel lobileri gibi şık ve lüks olacak şekilde tasarlanıp arsa sahipleri ile birlikte karar verilecektir. Estetik açıdan şık asma tavan uygulamaları ve ışıklandırma yapılacaktır.

Basamak ve sahanlıklar granit veya mermer ile projelendirilerek ebatlandırılacaktır.

Giriş arkası fitness ve toplantı odası olarak düzenlenecektir (spor aletleri hariç). Bu mahalın doğrama sistemleri, kapı, iç aydınlatma, asma tavan, yer kaplamaları müteahhit tarafından tamamlanarak teslim edilecektir. Bu mekana bir adet tuvalet lavabo ile kitchenette (küçük mutfak) tahsis edilecektir. Bu mekanda yapılacak tüm imalatlar arsa sahiplerine anahtar teslim şeklinde tamamlanarak teslim edilecektir (spor aletleri hariç).

Tüm bina girişinde yapılacak tasarımlar ve renk seçimleri, arsa sahipleri temsilcilerinin onayına sunulacaktır.

8) DÖŞEME KAPLAMALARI:

Döşeme tabanına su yalıtımı sağlamak amacıyla ıslak hacimlerde detayına uygun seçilecek olan sürme tipi çimento esaslı veya reçine esaslı su yalıtım malzemesi teknik şartnamesine uygun bir şekilde şap altına uygulanacaktır.

Dairelere zemin kaplaması olarak DENDRO marka 3-strip lamine parke kullanılacaktır. Parke kaplanan alanlarda mimari görseiliği sağlayacak uygun dizayn ve yükseklikte (8-10 cm) parke süpürgeliği kullanılacaktır.

Islak hacimler, mutfak, antreler ve koridorların zemin kaplaması olarak 60x60 porselen seramik veya granit seramik ile kaplanacaktır. Seçilecek bu ürünler 1. sınıf malzeme olup VİTRA veya SERANİT markalarından birisi kullanılacaktır. Döşeme şekli olarak derzli/dersiz ve dairelerin mimari görüşüne uygun olarak yatay, düşey veya diyagonal şekilde uygulama yapılacaktır.

9) DUVAR KAPLAMALARI:

İç duvarlar (ıslak hacimler hariç) alçı sıva üzerine saten alçı çekilerek düzgün bir yüzey elde edildikten sonra (mastarında) su bazlı saten boya ile 1 kat astar, 2 kat boya ile boyanacaktır. Banyo duvarları 1. sınıf porselen seramik veya granit seramik ile kaplanacak olup VİTRA veya SERANİT markalarından birisi kullanılacaktır. Banyolarda duvar seramikleri tavana kadar döşenecektir.

10) TAVAN KAPLAMALARI:

Banyo tavanlarında, neme ve rutubete dayanıklı alçıpan asma tavan kullanılıp, dekoratif gömme spotlar ile aydınlatılacaktır. Tüm banyolarda kokuların giderilmesi için ışık yandığında otomatik olarak banyo tipi tavan aspiratörü çalışacak olup, kokular dışarı atılacak, ışık sönünce duracaktır.

Antre, koridor ve banyolarda mekanik montaj alçıpan asma tavan uygulaması ve gömme spot montajı yapılacaktır. Salonlara ise alçı sıva, gizli ışık (LED) uygulaması yapılacaktır.

11) PENCERELER:

Pencerelerde çift eksen açılımlı, ısı yalıtımlı PVC doğrama ve ISICAM'ın KONFOR modeli kullanılacaktır. PVC doğramalar cephe uygulamasına uygun renkte olup, denizliklerde uygun renk ve desende mermer kullanılacaktır. Ayrıca dış cephede panjur yuvası oluşturulacak ve tüm pencerelerde motorlu panjur yapılacaktır. Cephe doğramaları mimari konseptte uygun olarak yapılacak olup, REHAU veya SCHUCO marka (minimum 70 mm'lik seri) kullanılacaktır. Kullanılacak tüm camlar 4+16+4 mm kalınlık ve detayda ve sertifikalı olacaktır.

12) KAPI DOĞRAMALARI:

Daire giriş kapısı ARTELLA firmasının ithal ettiği İtalyan OKEY marka veya KALE marka 3N Tipi çelik kapı kullanılacaktır. İç kapılar ise ölçekli mimari projeye uygun detaylara göre dekoratif möble INTEREZZA marka ahşap kapı yapılacaktır. Mutfak kapıları sürgülü olacaktır. Mutfak kapısı ve salon kapıları camlı diğer odaların kapıları dolu olacaktır. Tüm yangın kaçış kapıları sızdırmaz ve yanmaz malzemeden imal edilecektir. Renkleri daire iç rengine uygun tasarlanacaktır. Tüm kapılarda kasa ve pervazlar özel olarak yaptırılacak olup, pervaz genişliği 7 cm olacaktır. Kapılarda acil çıkış kolları bulunacaktır. Kapı kolları ve aksesuarları arsa sahiplerine sunulacak 1.sınıf ve kalitedeki ithal ürünlerden seçilecektir.

13) MUTFAKLAR:

Mutfak dolapları, mimari uygulama projesine uygun olarak INTEREZZA marka seçilip onaylanan model ve renkte yapılacaktır. Mutfakta BELENCO ya da LG Marka akrilik tezgah kullanılacaktır. Mutfak tezgahı ile asma/üst dolap aralarında da süpürgelik üstü seramik kullanılacaktır. Mutfak eviyesi 1.5 (bir buçuk) damlalıklı FRANKE marka model paslanmaz çelik olacaktır. Eviye armatürü olarak ARTEMA marka ürün kullanılacaktır. Mutfakta ankastre davlumbaz, ocak ve fırın takılacak olup FRANKE ya da SIEMENS marka kullanılacaktır. Bulaşık makinesi pis su gideri, temiz su ağzı ve elektrik bağlantısı eviye altında tesis edilecektir. Dolap tasarımlarında mikrodalga ve bulaşık makinesi için gerekli boşluklar bırakılacaktır.

14) BANYOLAR:

Mimari uygulama projesine uygun, 1/20 ölçekli projesi çizilmiş şekli ve boyutu belirlenen cam veya akrilik tezgah, VİTRA marka lavabo ve asma klozet, ARTEMA marka bataryalar ve akrilik banyo dolapları yapılacaktır. Gömme rezervuarlar VİTRA marka olacaktır. Ayna arkasında ledli aydınlatma sistemi uygulanacaktır. Banyolarda uygun ölçüde duş tekneleri kullanılacak olup, duşa kabinler temperli camlı, mat eloksal alüminyum taşıyıcılı ve sürgülü uygulanacaktır. Banyoda banyo aspiratörü olacaktır. Banyo kullanıldığı zaman çalışır olacaktır.

15) DOLAPLAR:

Daire giriş antrelerinde projeye uygun kapılarla uyum sağlayacak renk ve kalitede ahşap vestiyer ve ayakkabılık yapılacaktır.

16) ASANSÖR:

Binada 1 adet bodrum katlara da inen, sessiz çalışan, çift hız seviyeli (1 s/1.6 m) ve kademeli, kabin içi lambri ve paslanmaz kaplamalı, elektrik kesintisinde kurtarıcılı, acil ikaz telefonlu, havalandırmalı, kat ve kabin kapıları paslanmaz çelik kaplı, dijital sinyalizasyonlu, acil durum aydınlatmalı, özel aydınlatmalı, paslanmaz lazer kesim tavan kaplamalı, 8 kişi kapasiteli, asansör giriş söveleri (giriş katında) mimariye uygun granit veya mermer, TSE, İSO 9001 ve CE belgeli KONE marka asansör olacaktır.

17) ISITMA SİSTEMİ ve SOĞUTMA SİSTEMİ:

DANFOSS marka yerden ısıtma sistemi kullanılacaktır.

Kombiler BUDERUS LOGOMAX U 042-24K olarak öngörülmüştür.

Salonlar için 1 adet 12.000 BTU, yatak odaları için 1 adet 9.000 BTU olmak üzere 2 adet DAIKIN marka MULTI-INVERTER klima yapılacaktır. Söz konusu klimaların kapasiteleri mekanik projesine göre değişebilir.

18) SİHHİ TESİSAT:

PİLSA ya da HAKAN PLASTİK marka polipropilen temiz su boruları ile yapılacaktır. Yeterli büyüklükte imal edilen paslanmaz çelik su deposu yapılacak, yine yeterli güçte yedekli WİLO marka hidrofor konulacaktır. Her daireye ait bağımsız su sayaçları takılacaktır. Dış tesisattan bina ana girişine debiyi engellemeyecek şekilde su yumuşatıcı ve kireç önleyici arıtma sistemi kurulacaktır.

19) PİS SU TESİSATI:

PİLSA ya da HAKAN PLASTİK marka kalın etli ses geçirmeyen PVC pis su boruları ile yapılacaktır.

20) ELEKTRİK TESİSAT SİSTEMİ:

Topraklama Sistemi;

30x3,5 mm galvaniz çelik lama ile bina temel topraklaması yapıldıktan ve bina etrafına 50 mm² çıplak örgülü bakır ile irtibatlandırıldıktan sonra, zemin raporlarına göre yeterli sayıda bakır çubuklar ile topraklama tesisatı yapılacaktır.

Kuvvetli Akım Tesisatı;

Kuvvetli akım tesisatı alt yapısında kullanılacak bütün borular halojen free (yanmaz, alev almaz atülü boru) kullanılacaktır. Kullanılacak bütün anahtar ve prizler VİKO KARRE serisi olacaktır. Bütün prizler topraklı priz olup, ıslak mekânlar da kapaklı tip kullanılacaktır. Kullanılacak bütün sigorta ve şalt malzemeler SIEMENS, ABB, LEGRAND veya MOELLER marka malzeme kullanılacaktır. Sigorta kutusu ve zayıf akım kutuları, halojen free malzeme kullanılacaktır.

Jeneratör tesisatı;

Daireler, ortak alanlar, otopark ve kamera tesisatını besleyecek kapasitede seçimi yapılacak olup, AKSA veya GENPOWER markalarından biri kullanılacaktır.

Aydınlatma;

Giriş holü aydınlatması led spotlarla ile yapılıp aydınlatılacaktır. Banyolarda aydınlatma led spotlarla sağlanacak olup ayna arkaları gizli şerit led ile dekoratif aydınlatma yapılacaktır.

Ortak mahallerde, merdiven boşlukları sensörlü tavan aydınlatması ile aydınlatılacaktır. Apartman girişi aplik ve spotlarla dekoratif olarak aydınlatılacaktır.

Çevre aydınlatması 3 metrelik dekoratif aydınlatma direkleri ile bahçe aydınlatması sağlanacaktır. Cephe aydınlatması yapılacaktır.

21) TV ve TELEFON:

Her oda, salon ve mutfakta kablolu TV aboneliğine uygun TV prizi, güvenlik kameralarının TV'den izlenme sistemi, çatıda kurulu Digitürk, D-smart ve uydu antenleri alınan anten sistemi kurulacaktır. Her daireye 2'şer adet telefon hattı ve her odaya ve mutfığa yeterli sayıda telefon prizleri konacaktır.

Daireler arası ve kapıcı ile irtibatı sağlayan MAS marka görüntülü renkli diafon ve alarm sistemi kullanılacaktır.

22) YANGINDAN KORUNMA ve OTOMASYON SİSTEMİ:

Yangın kaçış merdivenleri, her katta yangın dolabı ve itfaiyenin isteğine bağlı gerekli diğer tesisatlar tesis edilecektir. Ayrıca yangın ikaz sistemi tüm binada tesis edilecek, kapalı otoparklarda sprinkler yangın söndürme sistemi yapılacaktır. Her dairenin mutfağına gaz dedektörü konulacaktır.

23) ÇEVRE TANZİMİ:

Peyzaj mimarları tarafından projelendirilip uygulanacaktır. Çevre aydınlatmalarında 1.sınıf malzemeler kullanılacaktır. Bina çevre duvarları bina mimarisine uygun ve gerekli güvenliği sağlayacak yükseklikte betonarme olarak yapılacaktır.

24) KAPALI OTOPARK:

Garaj katından binaya geçiş kapıları çelik kapı olacak ve kapı hidroliği konulacaktır. Garaj giriş kapısı uzaktan kumandalı, motorlu, enerji kesintisinde veya arızasında manuel açılımı olan, emniyet fotoselli, yoğun güvenli olacak şekilde monte edilecektir. Garaj zemin betonarmesi iyice temizlendikten sonra 7-10 cm kalınlığında ince agregalı beton dökülerek yüzey sertleştirilmesi yapılacaktır. Garajda araçların park etmesi ve yayaların güven içinde dolaşabilmesi için sensörlü şekilde 2x36 etanj floresan elektronik balanslı armatürler ile aydınlatması yapılarak yönlendirme levhaları konulacaktır. Zeminler de araçların park yerlerini belirlemek için çizilecek ve numaralandırılacaktır. Kapalı garaj havalandırması İBB kapalı garaj yönetmeliğine uygun olacaktır.

25) BODRUM VE DEPOLAR

Binaya ait 2 kat bodrum bulunacaktır.

İçme suyu paslanmaz su deposu ve ayrıca yangın su deposu ayrı olacak şekilde 2 adet su deposu yapılacaktır.

